

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13603 *Resolución de 9 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por el registrador de la propiedad interino de Marbella n.º 4, por la que se suspende la solicitud de cancelación de la inscripción de una hipoteca cambiaria por caducidad convencional.*

En el recurso interpuesto por don J. D. G., en nombre y representación y en su condición de administrador único de la mercantil «Assets Chateau, SL», contra la calificación emitida por el registrador de la Propiedad interino de Marbella número 4, don Emilio Company Bermejo, por la que suspende la solicitud de cancelación de la inscripción de una hipoteca cambiaria por caducidad convencional, al existir practicada nota marginal expresiva de expedición de certificación de dominio y cargas para la ejecución de la hipoteca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por el deudor librado de las letras de cambio garantizadas con hipoteca sobre la finca registral número 16.742 de Benahavís, se solicitaba la cancelación por caducidad convencional de la inscripción de hipoteca cambiaria de dicha finca.

Son relevantes las siguientes circunstancias:

a) resultaba del asiento de la inscripción de hipoteca inscrito un pacto de duración convencional de la hipoteca, del siguiente tenor: «la partes acuerdan que la hipoteca tendrá una duración de tres años a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura, o sea, hasta el 20 de marzo de 2018, sin perjuicio del derecho del hipotecante a demandar la cancelación de la hipoteca con anterioridad a dicho plazo en el caso de que la obligación garantizada haya quedado completamente saldada, a satisfacción de la parte acreedora», siendo la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca el día 20 de marzo de 2015; la hipoteca garantizaba el pago de determinadas letras de cambio, cuyo plazo de vencimiento según la inscripción era el mismo, 20 de marzo de 2018.

b) constaba inscrita, con posterioridad al transcurso de dicho plazo, la novación de esta hipoteca, en virtud de escritura autorizada el día 14 de diciembre de 2021, y del tenor literal del asiento de novación resultaba que en dicha escritura se estableció un valor de tasación de la finca a efectos de subasta, dato éste que no constaba en la anterior inscripción de hipoteca.

3) el día 13 de mayo de 2022 se presentaba mandamiento de expedición de certificación de cargas para la ejecución de la hipoteca, certificación que se expedía el día 27 de junio de 2022, haciendo constar expresamente que la hipoteca se encontraba vigente y sin cancelar, e insertando literalmente tanto la inscripción de hipoteca con su pacto de duración convencional, como la novación pactada posteriormente, en la cual constaba expresado el valor de tasación de la finca.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Bajo el asiento 2.271 del Diario electrónico del año 2024 fue presentada instancia suscrita en Marbella, por J. D. G., en representación de la entidad “Assets Chateau, SL”, en calidad de administrador único, el día 30 de septiembre de 2024, debidamente legitimada notarialmente, por la que se solicita la cancelación de la hipoteca cambiaria, inscripción decimocuarta al amparo del artículo 82.2, de la Finca número 16742 de Benahavís, constando al margen de la indicada inscripción 14.^a nota de expedición de Certificación de Cargas para la ejecución de la misma, dimanante de Procedimiento Ejecución Hipotecaria 333/2022, seguido a instancia de la entidad “Zentech Holdings Limited”, en el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Marbella; en unión de otra instancia firmada digitalmente por el señor D. G., actuando en la misma representación, en Marbella, el día 13 de octubre de 2024, que tuvo entrada telemáticamente el siguiente día, y del Impreso Modelo 600 correspondiente a la autoliquidación del Impuesto de la operación contenida en el documento que inscribo, debidamente cumplimentado por vía telemática; la cual ha sido calificada suspensivamente en los siguientes términos;

Fundamentos de Derecho:

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “as que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “a no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

Segundo. Constando en el Registro de la Propiedad haberse expedido la certificación prevenida en la regla 4.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria respecto a la indicada finca, la cancelación de la hipoteca supondría una publicidad incompatible a los efectos de dicho procedimiento. Sin que siendo la hipoteca la base del mismo pueda perjudicar al adjudicatario adquirente, en cuyo beneficio está extendida la nota. Tal defecto puede subsanarse mediante la cancelación de dicha nota por el Juez en virtud de desistimiento del acreedor.

Tercero. Conforme al artículo 688,2 párrafo 2.º, en tanto no se cancele por mandamiento judicial la nota marginal de expedición de certificación, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución.

Cuarto. Conforme al artículo 131 de la Ley Hipotecaria, “No se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto”.

Quinto. Resoluciones de la D.G.R. y N. de 24 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992 y 15 de julio de 2013.

Calificación:

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, no se practica operación alguna por aparecer al margen de la hipoteca objeto de cancelación, una nota de expedición de certificación de cargas para la ejecución de la misma, dimanante de Procedimiento Ejecución Hipotecaria 333/2022, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número tres de Marbella, que debe de ser cancelada previamente a la cancelación de dicha hipoteca.

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emilio Campmany Bermejo registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Marbella 4 a día seis de febrero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota calificación, don J. D. G., en nombre y representación y en su condición de administrador único de la mercantil «Assets Chateau, S.L.», interpuso recurso el día 10 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1.º Mediante escritura autorizada el día 20 de marzo de 2015 por la Notaria de Estepona D.ª Almudena Romero López con número de protocolo 626, se constituyó hipoteca cambiaria en garantía del pago a sus futuros tenedores de las letras de cambio.

En su estipulación quinta se estableció literalmente lo siguiente: “Quinta. Duración. Las Partes acuerdan que la Hipoteca y la prenda tendrán un período de duración de tres años desde el presente otorgamiento, esto es, hasta el día 20 de Marzo de 2018, sin perjuicio del derecho del Hipotecante a demandar la cancelación de la Hipoteca con anterioridad a dicho plazo en el caso de que la obligación garantizada haya quedado completamente saldada, a satisfacción de la parte acreedora.”

Este pacto voluntario que limita la vida del derecho real de hipoteca se hizo constar en el asiento de inscripción registral.

2.º En el año 2021, es decir, tres años después de extinguido el derecho real de hipoteca (20 de marzo de 2018), se interpuso demanda de ejecución hipotecaria que fue turnada al Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Marbella con n.º de autos 333/2022, el ejecutante era el tenedor de la cambial la entidad Zentech Holding Limited. El Juzgado solicitó del Registro de la Propiedad la certificación de dominio y cargas prevenida en la Ley Hipotecaria y el artículo 688.1 LEC.

El Registrador expidió la certificación de dominio y cargas en contradicción con la inscripción de hipoteca en cuya estipulación quinta se había pactado una duración de tres años, desde su otorgamiento hasta el día 20 de marzo de 2018. La hipoteca ya no estaba subsistente porque se había cumplido el plazo convencional; si bien no se había cancelado. El Registrador certificó lo contrario, esto es la vigencia de la hipoteca.

Al margen de la indicada inscripción 6.ª consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para la ejecución hipotecaria.

3.º Ahora, mediante escrito con firma legitimada ante la Notario de Estepona D.ª Almudena Romero López, de fecha 30 de septiembre de 2024, D. J. D. G. como administrador de Asset Chateau, SL solicita la Cancelación de la referida Hipoteca cambiaria al amparo del artículo 82.2 LH, en aplicación de la estipulación quinta que fijaba una duración de tres años, hasta el día 20 de marzo de 2018, habiendo transcurrido con creces el plazo fijado, ya se había extinguido la hipoteca.

4.º El Registrador de la Propiedad n.º 4 de Marbella califica negativamente: “No se practica operación alguna por aparecer al margen de la hipoteca objeto de cancelación, una nota de expedición de certificación de cargas para la ejecución de la misma, dimanante de procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 333/2022 seguido ante el

Juzgado de 1.^a Instancia n.º 3 de Marbella que debe ser cancelada previamente a la cancelación de dicha hipoteca”.

El Registrador alega como fundamentos de Derecho, en lo que aquí nos interesa, los siguientes:

Segundo. Constando en el Registro de la Propiedad haberse expedido la certificación prevenida en la regla 4.^a del artículo 131 LH respecto a la indicada finca, la cancelación de la hipoteca supondría una publicidad incompatible a los efectos de dicho procedimiento. Sin que siendo la hipoteca la base del mismo pueda perjudicar al adjudicatario adquirente, en cuyo beneficio está extendida la nota. Tal defecto puede subsanarse mediante la cancelación de dicha nota por el Juez en virtud de desistimiento del acreedor.

Tercero. Conforme al artículo 688.2 párrafo 2.º (no indica el texto legal, pero entendemos que se alude a la LEC), en tanto no se cancele por mandamiento judicial la nota marginal de expedición de certificación, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución.

Cuarto. (...) Entendemos que se trata de un error de la nota de calificación, ya que se refiere a un supuesto distinto de cancelación de hipoteca, al de la escritura de carta de pago.

5.º El objeto del recurso versa acerca de la posibilidad de cancelar una hipoteca cambiaria a solicitud del titular registral de dominio, con base a un pacto inscrito por el cual tiene lugar la extinción de la hipoteca, pero se da la circunstancia de que el Registrador ha desoído la inscripción de este pacto y ha expedido certificación de dominio y cargas para un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria.

Estamos ante una caducidad convencional de una hipoteca, y después de extinguirse por cumplimiento del plazo, el Registrador la resucita a su arbitrio cuando expide la certificación de dominio y cargas afirmando que la hipoteca subsiste.

Y el Registrador va más allá y blindo la hipoteca extinguida al practicar la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas; cuando debió comunicar al LAJ que la hipoteca se había extinguido.

Fundamentos de Derecho:

1. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo al que nos dirigimos que nada se opone a que la hipoteca pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículo 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo.

Este es nuestro caso, en el que la hipoteca se extinguió antes de iniciarse el procedimiento de ejecución hipotecaria.

2. En el presente caso se ha pactado la caducidad convencional de la hipoteca, y el efecto que produce es la extinción del derecho real de hipoteca que tiene lugar de un modo automático por ser ese el efecto natural de la voluntad de las partes incorporada al título constitutivo, de tal manera que por el transcurso del plazo pactado opera la caducidad de la hipoteca y la misma puede ser cancelada sin consentimiento de su titular registral, ni resolución judicial, ni tampoco necesidad de acreditar el pago -que es otro supuesto de extinción-.

Con carácter general, la Dirección General exige que se cumplan los siguientes requisitos para que opere la caducidad convencional automática de las hipotecas:

- a) Que la extinción del derecho tenga lugar de un modo nítido y manifiesto, sin dudas ni controversias, y esté referido a la hipoteca, no a la obligación garantizada;
- b) Cuando se den las demás condiciones convenidas por las partes al momento de su constitución;
- c) Cuando las notificaciones por parte del dueño de la finca al acreedor hipotecario, éstas han de remitirse al titular registral actual de la hipoteca;
- d) Que el pacto de caducidad de la hipoteca no se hubiera novado.

En el presente caso se cumplen todos los requisitos para la caducidad automática.

3. El Artículo 38 LH consagra el principio de legitimación registral. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

Inscrito el título (el de constitución de hipoteca), el derecho publicado (la hipoteca), se presume que existe en la forma determinada por el asiento respectivo.

El titular registral está protegido y no puede ser privado de su derecho por un acto unilateral del Registrador.

El tercero no puede adquirir por ejecución hipotecaria en contra de lo inscrito, porque la publicidad registral se extiende al dato de la fecha de extinción de la hipoteca. Todo licitador que participara en la subasta judicial estaría actuando de mala fe, porque la caducidad convencional de la hipoteca está inscrita en el Registro.

Los principios de legitimación y de publicidad registral imponen una especie de cierre registral para toda adjudicación en ejecución hipotecaria por estar caducada la hipoteca.

4. El artículo 82.2 LH señala que las hipotecas podrán ser canceladas sin necesidad de sentencia ni de escritura cuando el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, lo que justamente ocurre en el supuesto que ahora se discute.

5. El precepto legal (131.4 LH) citado por el Registrador en el fundamento de derecho segundo de la nota de calificación es un error. Este artículo hace referencia a la cancelación de las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca.

6. El precepto legal (688 LEC) citado por el Registrador en el fundamento de derecho tercero de la nota de calificación es interpretado también con error. Veamos:

El párrafo 1 del artículo 688 LEC le exige al Registrador de la Propiedad que expida la certificación de dominio y cargas con inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar –cosa que sí realizó, haciendo constar la caducidad convencional del 20 de marzo de 2018 y también le exige que exprese si la hipoteca se encuentra subsistente –extremo en el que erró el Registrador porque afirmó la subsistencia de la hipoteca cuando ya se había producido la extinción por caducidad convencional el 20 de marzo de 2018–.

El párrafo 2 segundo del artículo 688 LEC le permite al Registrador de la Propiedad cancelar la hipoteca por causas de la propia ejecución, como es nuestro caso, en el que consta frente a terceros ejecutantes o licitadores, la inexistencia de hipoteca, causando el cierre registral de una futura ejecución.

El párrafo 3 del artículo 688 LEC establece lo que debió ocurrir en este caso, y cómo debió haber actuado el Registrador de la Propiedad: “Si de la certificación resultare que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto poniendo fin a la ejecución”.

7. Conclusión: El pacto de caducidad convencional de la hipoteca es un supuesto de extinción del derecho real de hipoteca por el transcurso del plazo fijado, más allá del cual no puede ejercitarse la acción hipotecaria, constituyendo un elemento delimitador de la hipoteca, que al encontrarse inscrito, como tiene lugar en este caso, es oponible a todos los terceros adquirentes de la hipoteca, tengan éstos la condición de cesionarios del crédito hipotecario o de tenedores de la letra de cambio por endoso (artículos 1255 del Código Civil y 12 y 13 de la Ley Hipotecaria).

La cuestión del rechazo del pacto debió plantearse al presentarse a inscripción la escritura de constitución de hipoteca, pero al constar el repetido acto inscrito en la actualidad, se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales, por lo que el Registrador de la Propiedad debe aplicar los efectos que de tal inscripción se derivan, mientras el asiento no sea anulado en virtud de resolución judicial (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Por lo expuesto,
Solicito a esta Dirección General: Que de estimar fundamentados en derecho los argumentos invocados, dicte Resolución revocando la nota de calificación de este recurso, ordenando la cancelación de la hipoteca».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 12 de marzo de 2025, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 82, 105, 128, 131, 142, 154 a 156 y 210 de la Ley Hipotecaria; 681, 688 y 695 de Ley de Enjuiciamiento Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992, 26 de febrero de 2014, 1 de julio de 2015, 19 de febrero de 2016, 5 de junio de 2018 y 10 y 29 de septiembre y 2 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020, 18 de julio de 2022, 27 de marzo de 2023 y 26 de julio de 2024.

1. Se debate en el presente expediente si, después de practicada la nota marginal de expedición de certificación de cargas para la ejecución de una hipoteca, es posible cancelar tal hipoteca en base a un pacto de caducidad convencional debidamente inscrito. Argumenta el recurrente que el registrador interpretó de manera equivocada el contenido de los asientos registrales, cometiendo un error al haber expedido, después de transcurrido el plazo de caducidad convencional de la hipoteca –20 de marzo de 2018–, la certificación de cargas para su ejecución haciendo constar expresamente su subsistencia.

2. Resulta pertinente tener en cuenta que en este expediente consta inscrita una escritura de novación hipotecaria en la cual, además, se pacta por vez primera el valor de tasación de la finca a efectos de ejecución en base a una escritura otorgada también con posterioridad al transcurso del plazo de duración pactado de la hipoteca. Con carácter general, como requisitos para que opere la caducidad convencional automática de las hipotecas, se han señalado por esta Dirección General los siguientes:

a) sólo procede la caducidad pactada cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si el pacto se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca, o a cualquier otra circunstancia

b) la cancelación por caducidad convenida de la hipoteca ha de sujetarse estrictamente a lo que, además del transcurso del plazo señalado, hubieran eventualmente convenido las partes en su constitución (vid. Resolución de 10 de septiembre de 2019).

c) en caso de tener que hacerse notificaciones por parte del dueño de la finca al acreedor hipotecario, por haberse pactado así, éstas han de remitirse al titular registral actual de la hipoteca (cesionario), no siendo admisible la notificación hecha al titular inicial (vid. Resolución de 27 de julio de 2020).

d) que el pacto de caducidad de la hipoteca no se hubiere novado y que, en el momento de solicitar la cancelación de la misma, no estuviera ya en trámite la ejecución hipotecaria, constando esta circunstancia en el Registro por medio de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas.

3. En el presente expediente resulta determinante que consta inscrita la referida novación de hipoteca que parece poner en entredicho la vigencia del pacto de caducidad convencional, así como expedida certificación de cargas y practicada la nota marginal expresiva de tal expedición.

Con independencia de la cuestión de fondo que sostiene el recurrente, relativa a la posible interpretación errónea del pacto inscrito de duración de la hipoteca por parte del funcionario calificador, lo cierto es que dichos asientos se encuentran practicados y vigentes y, por ende, bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su inexactitud. Así, el efecto de dicha nota marginal, como ha señalado ya este Centro Directivo, es que una vez practicada, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, como se desprende de los artículos 131 de la Ley Hipotecaria y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca, por lo que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. artículo 38.2.º de la Ley Hipotecaria, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral.

4. En el presente expediente resulta, por tanto, aplicable dicha regla general de modo que no será posible la pretendida cancelación de la hipoteca en tanto conste vigente la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, cuya cancelación deberá ser ordenada por la autoridad judicial, produciéndose tal efecto frente a cualquier causa pretendida de cancelación, salvo que derive de la propia ejecución, en el sentido de que se trate de la cancelación ordenada como última etapa del desenvolvimiento propio del procedimiento de ejecución que culmina con la adjudicación de la finca en subasta y la cancelación de la propia hipoteca, pues no sólo se circunscribe a la cancelación por pago, tal y como sostiene el recurrente.

Una vez clara la cuestión de que no cabe cancelar por caducidad convencional la hipoteca, al existir nota de certificación de cargas, no tiene sentido plantearse, en el reducido margen que tiene el expediente de recurso planteado, si la novación pactada después de expirado el plazo de duración de la hipoteca, supone una derogación tácita del propio pacto de duración convencional o si, por el contrario, debió suspenderse en su día la inscripción de esta novación solicitando aclaración acerca de la subsistencia del pacto de duración convencional, ya que pudiera resultar incongruente con la novación otorgada ulteriormente. Lo cierto es que la novación consta inscrita y que el registrador ha interpretado, en la certificación de cargas expedida por él, que la hipoteca se encuentra vigente y sin cancelar.

En consecuencia, y conforme a los anteriores fundamentos, debe concluirse que, iniciada la ejecución hipotecaria, no cabe solicitar del registrador en ningún caso la cancelación de la hipoteca por caducidad pactada si de la nota marginal resulta, como es el caso, que la hipoteca se está ejecutando; la expedición de la certificación por parte del registrador evidencia su interpretación de que la hipoteca se encuentra vigente y sin cancelar debiendo, por tanto, plantear el recurrente su oposición ante el juez que conoce de la ejecución a fin de obtener el oportuno mandamiento de cancelación de la nota marginal de expedición de certificación.

En base a todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.